APARTEMEN

Yang Meleset dan Tepat Janji

Sejumlah pengembang apartemen cacat janji. Tapi, ada juga yang tepat waktu. Siapa dan proyek apa saja ?

Kecuali beberapa pengembang yang punya komitmen tinggi, hingga kuartal pertama 1996, progres proyek sejumlah apartemen di Jakarta belum banyak berubah. Di beberapa lokasi, ada area rencana proyek apartemen yang sama sekali belum dijamah. Sedangkan beberapa yang lain seolah-olah jalan di tempat. Yang lainnya berjalan dengan progres amat lamban dan meleset dari jadwal.

Menurut catatan Pusat Data Properti Indonesia (PDPI), sedikitnya terdapat tiga proyek apartemen yang hampir setahun mengalami keterlambatan. Di antaranya Apartemen Pavilion (Pavilion Park), Apartemen Taman Menteng (Menteng Park), dan Apartemen Menara Kuningan (Kuningan Tower).

Apartemen Pavilion misalnya. Dari data PDPI, rusun mewah yang dikembangkan oleh PT Duta Buana Permai Dev (DBP), anak usaha Grup Duta Anggada ini terlambat menyelesaikan proyek mereka hampir satu tahun lebih. Pada penjualan perdana Januari 93 lalu, DBP berjanji akan menyerahkan unit apartemen kepada konsumen dalam dua tahun. Artinya, Januari 1995 tahun lalu keempat menara apartemen ini sudah selesai dibangun.

Kenyataannya, progres proyek yang semula dikerjakan oleh kontraktor PT Waskita Karya (WK) ini sering tersendat-sendat. PT WK hanya bertahan untuk selesai pada pengerjaan konstruksi menara 2 dan menara 4. Sedangkan menara 1 dan 2 dibiarkan terbengkalai sekian lama.

Konon, keterlambatan inilah yang memicu masalah antara kontraktor pengembang. Dari sumber Properti Indonesia di PT WK, dikabarkan bahwa PT DBP sebagai pengembang sering terlambat memberikan *progress payment*. Sementara itu, pihak pengembang menyebut kontraktor yang sering melewati jadwal proyek.



APARTEMEN RITZ
TERLAMBAT HAMPIR SATU TAHUN

Terlepas dari siapa yang benar, kenyataannya proyek Apartemen Pavilion memang sempat terbengkalai. Saat ini pengerjaan konstruksi tower 1 dan tower 2 dilanjutkan oleh kontraktor PT Putra Duta Anggada (PDA). Perusahaan jasa konstruksi ini masih anak usaha grup Duta Anggada dan cukup sukses mengerjakan proyek apartemen. "Kami hanya melanjutkan pekerjaan yang lama," kata Ir. Eddy Mutaqin, salah seorang Engineering PT PDA. Sampai pertengahan Maret lalu, prestasi proyek PDA telah mencapai 3%.

Nasib yang sama juga dialami oleh Apartemen Taman Menteng (Menteng Park). Proyek hasil kerja sama swasta dengan PD Sarana Jaya ini juga seharusnya selesai tahun lalu. Berbagai isu sempat melanda proyek apartemen yang berlokasi di Jalan Pegangsaan Barat ini. Dari dikembalikannya uang cicilan konsumen, sampai dihentikannya kucuran kredit dari sindikasi beberapa bank.

Namun semua isu ini dibantah oleh Thamrin Djamain, dirut PD Sarana Djaya ketika dikonfirmasi

oleh *Properti Indonesia*. Belakangan kembali berhembus kabar burung. Akibat lesunya penjualan unit apartemen, pihak swasta mitra PD Sarana Djaya menarik diri dan tidak lagi melanjutkan proyek apartemen tersebut. Sayang ketika ingin dikonfirmasi kembali, Thamrin Djamain sulit ditemui. "Bapak sangat sibuk, saat ini sedang keluar kota," kata Yanti sekretaris Thamrin.

Begitu juga dengan proyek apartemen Taman Tebet (Tebet Park). Proyek apartemen kerja sama antara PD Sarana Djaya dengan grup Wisesa ini pun agak kacau. Menurut sumber Properti Indonesia di sebuah agen properti, proyek apartemen Tebet Park ditunda. Sebagian besar uang muka dan cicilan pembeli akan dikembalikan berikut bunganya.

Dipasarkan awal Desember 1994 lalu, proyek apartemen yang semula dikembangkan oleh PT Saranawisesa Properindo menjanjikan akan memulai pengerjaan di lapangan awal 1995 lalu. "Pada Juni 1997 kelak akan selesai," kata Randolfh SY Bubu, direktur PT Saranawisesa Properindo saat pemasaran perdana pada *Properti Indonesia*. Sampai pertengahan Maret lalu, tidak ada aktivitas di atas area proyek Apartemen Tebet Park. Kepada Properti Indonesia, Thamrin Djamain membantah bila proyek mereka macet. Namun, Thamrin juga mengakui bahwa ia sedang mencari mitra baru untuk menyelesaikan proyek apartemen yang akan dibangun di atas lahan seluas 2,6 hektar itu.

Tetapi, dibanding tetangganya, nasib apartemen Menteng Park terhitung lebih bagus. Pengerjaan konstruksi proyek pembangunan Apartemen Ritz kini berhenti total. "Sudah satu tahun proyek ini dihentikan," jelas seorang penjaga di proyek tersebut. Ketika *Properti Indonesia* melihat ke lapangan, kondisi proyek apartemen Ritz sangat memperihatinkan. Besi begel dan plat untuk persiapan pengecoran kolom terlihat telah berkarat. Disana-sini berserakan bekas adukan semen yang telah mengeras dan genangan air kotor.

Sementara itu, Ir.Bambang S. Mulyono, dirut PT Surya Makarya Binangun, pengembang Apartemen Ritz ini seolah-olah sengaja menghindar ketika akan dikonfirmasi tentang proyek mereka. Ada kabar, proyek ini akan dibeli oleh Adhi Graha sekaligus menyelesaikan pengerjaan konstruksi yang terbengkalai cukup lama.

Agaknya, tahun ini akan menjadi saksi dari melesetnya sejumlah jadwal penyelesaian beberapa proyek apartemen. Selain proyek apartemen yang disebutkan di atas, tercatat puluhan proyek apartemen yang menjanjikan akan menyerahkan unit yang dibeli konsumen pada 96 ini.

Setidaknya, sekitar 16 proyek apartemen yang berjanji untuk selesai tahun ini. Di antaranya ada yang telah mendekati tahap akhir penyelesaian. Yang lainnya sedang mengerjakan tahapan konstruksi. Ada juga pengembang yang baru mulai mengerjakan proyeknya. Tapi, banyak juga yang masih membiarkan lokasi proyek mereka ditumbuhi oleh rumput dan ilalang, alias tidak dibangun.


SUMARDI

APARTEMEN PAVILION
SALAH KONTRAKTOR ATAU PENGEMBANG?

Apartemen Mitra Sunter, Apartemen Pesona Bahari (Sea View), dan Apartemen Atap Merah berhasil menepati janji. Meski masih ada beberapa pengerjaan bangunan penunjang yang tersisa, ketiganya telah memasuki tahap penyerahan unit. Sedangkan Apartemen Ambasador, baru akan memulai pengerjaan

PROYEK APARTEMEN YANG MELESET DARI JADWAL

No	Proyek	Pengembang	Lokasi	Unit	Rencana Selesai	Kondisi Proyek
1	Pavilion Park	PT Duta Buana Permai Development	JL KH Mansyur	133	Januari 95	- 2 Tower masih finishing luar - 2 Tower sedang konstruksi.
2	Menara Kuningan	PT Puri Diamond Pratama	JL Casablanca	177	1995	- Pengerjaan Pondasi
3	Menteng Park	PT Sarana Pratama Artama	JL Pegangsaan Barat	40	1995	- 2 Tower masih finishing luar - 2 Tower sedang konstruksi.

Survei per Maret 1996

PROYEK APARTEMEN YANG DIRENCANAKAN SELESAI „96						
No	Proyek	Pengembang	Lokasi	Unit	Kondisi Proyek	Prestasi
1	Taman Rasuna	Bakrie Group	Jl.Rasuna Said	3843	- konstruksi	●
2	Metro Park	Sadari Adiputra Utama (Metropolitan Grup)	Bekasi	476	- dibatalkan	■
3	Atap Merah	PT.Indokisar Djaya	Jl Pintu Air II	705	- tahap I siap huni - tahap II pondasi	★
4	Rajawali	PT Jaya Nur Sukses	JL Rajawali Selatan	229	- phase I siap huni - phase II land clearing	●
5	Graha Java	PT.Setco Graha Mandura	JL Casablanca	668	- tidak ada aktivitas	■
6	Mitra Sunter	PT.Sumber Mitra Realtindo	JL Yos Sudarso	168	- pembangunan sudah selesai. - April bisa dihuni.	★
7	Ambasador	PT.Perwita Margasakti	Kuningan	138	- pilling, mulai basement 1 - progres 10%	●
8	Rainbow Plaza	PT.Tataguna Gandasemesta	Kemayoran	174	- tidak ada aktivitas (dibatalkan)	■
9	Ritz	PT.Surya Makarya Binangun	JL Pegangsaan Barat	102	- pekerjaan terhenti (pondasi)	■
10	Warung Buncit	PT.Hariang Bangga	JL Mampang Prapatan	110	- tidak ada aktivitas	■
11	Good Wood	PT Prasarana Swadaya Nusa	JL Letjen S.Parman	138	- pekerjaan terhenti (pondasi)	■
12	Seaview	PT Agung Sedayu Propertindo	JL Mangga Dua Raya	224	- pengerjaan utilitas	★
13	Taman Kemayoran	PT Duta Adhi Putra	JL Landas Pacu Sel	225	- tutup atap	●
14	Taman Anggrek	PT Mulia Land	JL Letjen S.Parman	2880	- tutup Atap	●
15	The Tropics	PT Ometraco Realty	Jl Letjen S.Parman	290	- finishing	●
16	Sudirman Tower	PT Lippoland	Jl Sudirman	250	- tower I finishing - tower II konstruksi	●

Survey per Maret 1996

★ Bagus ● Cukup ■ Buruk

basement 1. Menurut Ir Jasman Jayaputra, General Affair proyek Ambasador, dalam 3 bulan mereka akan menyelesaikan pengerjaan basement 1 dan 2.

Pada penjualan perdana 1994 lalu, PT Perwita Margasakti, pengembang apartemen Ambasador berjanji akan menyerahkan unit apartemen kepada pembeli pertengahan tahun ini. Kenyataannya, sampai akhir Maret lalu, prestasi proyek Ambasador baru mencapai 10%. Dengan terbuka, pihak pengembang mengakui keterlambatan yang mereka alami. "Beberapa pengurusan izin sempat menganggu," jelas Richard Lim, Marketing Supervisor proyek Apartemen Amasador,"Tapi kini semua sudah clear, konsumen sudah kami beri tahu sebelumnya," jelas Richard lagi.

Sebaliknya, meski progres Apartemen Taman Rasuna terus dipacu, pengembang PT Catur Swasakti Utama (CSU) masih akan menghadapi masalah pembebasan lahan. Di atas area rencana jalan dan jembatan yang akan menuju ke lokasi Apartemen Taman Rasuna, masih tersandung sengketa dengan ahli waris. Menurut Iwan Djarot, Dirut PT CSU, mereka telah berusaha membujuk dan akan membayar ganti rugi yang pantas. Tapi, sampai saat ini belum terlihat adanya penyelesaian masalah. "Yang benar dong, masa mereka minta harga yang tidak mungkin!" kata Iwan.

Nasib Graha Java, apartemen yang akan dikembangkan grup Setdco pun termasuk jelek. Janji serah terima pada tahun ini mustahil akan ditepati. Selain belum menunjukkan aktivitas di lapangan, proyek ini pun masih terhadang proses pembebasan lahan. Di atas lahan rencana proyek, terlihat beberapa rumah warga dan sebuah mesjid masih bertahan.

Dua proyek lagi yang menjanjikan selesai tahun ini adalah Good Wood dan Apartemen Warung Buncit. Sampai akhir Maret lalu, belum ada tanda-tanda kedua proyek ini akan mulai dikerjakan. Ketika akan dikonfirmasi, PT Prasarana Swadaya Nusa (PSN) dan PT Hariang Bangga (HB), masing-masing pengembang Apartemen Good Wood dan Apartemen Warung Buncit sudah tidak lagi berkantor di tempat yang lama. "Kedua proyek ini rasanya mustahil akan dilanjutkan," kata salah satu pengembang apartemen yang enggan disebutkan namanya ■

IU/Wid